

Legende Bestand
 z.B.: Fl. 44
 z.B.: 150

Hinweis
 Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
 Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SO	IV	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,6	1,6	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschossflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
a	0° - 40°	abweichende Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung

FH max = 13,50 m
 H max bei Flachdächern = 13,50m

Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]
 Höchstgrenze der Gesamthöhe bei Flachdächern [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]

SO
 Sonstiges Sondergebiet [§ 11 BauNVO]
 Zweckbestimmung: Altenheim, Altenpflege, betreutes Wohnen

WW
 Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg

ST
 Fläche für Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB]

PG 1
 Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB], hier: private Grünfläche

Fläche zum Anpflanzen von Blumen und Strüchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25 b BauGB]

Nachrichtliche Übernahme
 Transformatorstation

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 11.265 m ²
Baufläche SO	= 7.820 m ²
Freifläche	= 4.692 m ²
davon Zufahrten, Stellplätze etc.	= 1.564 m ²
davon Freifläche min.	= 1.564 m ²
Verkehrsfläche	= 1.775 m ²
Wirtschaftsweg Bestand	= 360 m ²
Straße Planung	= 950 m ²
Stellplätze	= 465 m ²
private Grünfläche	= 1.670 m ²



1. Bebauungsplanänderung der Gemeinde Aarbergen

MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

Ortsteil Michelbach für den Bereich "Krautfeld II"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Nutzungseinschränkungen
	§ 19 Grundflächenzahl	§ 20 Geschossflächenzahl	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	GRZ	GFZ	Z
SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Altenheim, Altenpflege, betreutes Wohnen § 11 BauNVO	0,6	1,6	IV a abweichende Bauweise Gebäude Länge sind zulässig

zulässig sind gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB i. V. m. § 11 (2) BauNVO die festgesetzten Nutzungen als besonderer Nutzungszweck der Flächen:
 - Seniorengerechtes / Betreutes Wohnen,
 - Alten- und Pflegeheim,
 - Kurzzeit- und Tagespflege,
 - Anlagen für Dienstleistungen zu sozialen und gesundheitlichen Zwecken,
 - Anlagen die sozialen Zwecken dienen, Gastronomie, Ausschlossen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

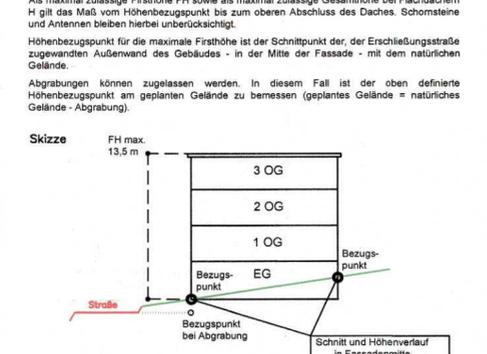
2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen im SO:
 - Maximal zulässige Firsthöhe FHmax = 13,50 m
 - maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern Hmax = 13,50 m
 - maximal zulässige Außenwandhöhe bei Putzdächern AVHmax entfällt

Als maximal zulässige Firsthöhe FH sowie als maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern H gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der, der Erschließungsstraße zugewandten Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit dem natürlichen Gelände.

Abtragungen können zugelassen werden. In diesem Fall ist der oben definierte Höhenbezugspunkt am geplanten Gelände zu bemessen (geplantes Gelände = natürliches Gelände - Abtragung).



3. Größe der Baugrundstücke und Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 9 (1) Nr. 3 und Nr. 6 BauGB

Sondergebiet:
 Es sind keine Festsetzungen getroffen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gem. § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen die im Plan festgesetzten Baugrenzen in geringem Maße überschreiten, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

5. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert. Einfriedungen, Stellplätze sowie selbstständige Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alle weiteren Nebenanlagen gem. § 14 (1) und § 23 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gem. § 14 (2) sind insgesamt zulässig.

6. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB für das Sondergebiet

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert:
 Die Grundstücksflächen und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig in die beladete Bodenzone zu versickern. Es sind, sofern andere Erfordernisse, Bestimmungen und Vorschriften dem nicht entgegenstehen, teilverfestigte Deck- und Tragschichten zu verwenden.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

8. Regenernährungsflächen [§ 9 (1) 16 BauGB]

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

16. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

17. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

18. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

19. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

20. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

E. Aufhebung von Inhalten rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

F. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautfeld II“ gelten unverändert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1505).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 01. März 2010), geändert durch Art. 2 G. v. 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), geändert durch Art. 5 G. v. 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1999 i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.04.2013 (BGBl. I S. 734)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 28. September 2008 (GVBl. Nr. 23, S. 682), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631, 632), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721), geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 625).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, geändert durch Art. 2 Änderung vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757) Verkündungsstand 20. Februar 2009, in Kraft ab 29. November 2007 (GVBl. I S. 142, GVBl. II S. 331-1), geändert am 24. März 2010 (GVBl. I S. 119), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), geändert am 19. November 2007 (GVBl. I S. 792), geändert 4. März 2010 (GVBl. I S. 85), geändert am 14.12.2010 (GVBl. I 2010 Nr. 23 S. 548 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 628).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DmSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (GVBl. I S. 1163), geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.04.2013 (BGBl. I S. 734).

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2krwf/23), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in am 01.06.2012.

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	09.10.2008
b) Ortliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	29.10.2010
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	29.10.2010
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	08.11.2010 bis 09.12.2010
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	08.11.2010 bis 09.12.2010
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	17.07.2012
4. a) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	17.07.2012
b) Ortliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	01.10.2012
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	02.10.2012
d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	09.10.2012 bis 09.11.2012
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	15.11.2012
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	21.11.2012
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	15.11.2012
7. Ortliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]	06.04.2013
8. Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren [§ 13a BauGB]	18.04.2013
9. Ortliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren [§ 13a BauGB]	23.04.2013
10. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit [§ 13 BauGB]	30.04.2013 bis 17.05.2013
11. Beteiligung der berührten Behörden [§ 13 BauGB]	30.04.2013 bis 17.05.2013
12. Wertung der Anregungen	29.08.2013
13. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	29.08.2013

Ausgefertigt

Aarbergen, den **21. OKT. 2013**

13. Ortliche Bekanntmachung der 1. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung wurde am **11. OKT. 2013** öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Aarbergen

Aarbergen, den **21. OKT. 2013**

SLE-CONSULT
 Dipl.-Ing. Egon Köhler

Stadtplanung
 Landschaftsplanung
 Erschließung

Planungsträger:
 Gemeinde Aarbergen
 Rathausstraße
 65326 Aarbergen

Projektbezeichnung:
 1. Bebauungsplanänderung für den Bereich "Krautfeld II"
 Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Michelbach

Planbezeichnung:
 Bebauungsplan
 Planungsstand:
 Rechtsplan

Planungsdatum:
 02.09.2013

Maßstab:
 1:1000

Plan-Nr.:
 1

Erstellungsdatum:
 02.09.2013

Bearbeitung:
 H.M.

Zeichner:
 M.W.

CAD-File: M:\Bauwerksplanung\Aarbergen\Michelbach\Versaufeld II I. Änderung\B-Plan Rechtsplan.dwg